

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN INNERHALB DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Da die Eigentümergemeinschaft (EG) keine Einzelperson ist, sondern die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer (WE) darstellt, bedarf es zu deren Willensbildung natürlich bestimmter Instrumente. Nachstehend seien die wichtigsten, gesetzlich geregelten Gestaltungsmöglichkeiten der EG erläutert:

1.) Die Beschlussfassung innerhalb der Eigentümergemeinschaft gem. § 24 WEG 2002

Nach den Intentionen des Wohnungseigentumsgesetzes dient die Eigentümerversammlung „*vornehmlich*“ der Beschlussfassung. Beschlüsse können allerdings auch in jeder anderen Form (etwa schriftlich) innerhalb der EG zustande kommen, auch sind beim Zustandekommen eines Beschlusses keine besonderen Formvorschriften einzuhalten.

Allerdings sind wichtige Regeln zu beachten, damit ein Beschluss rechtsverbindlich wird, wie z.B.:

- jedem WE ist vorher die Möglichkeit der Äußerung zum Beschlussthema zu geben (d.h. jeder WE muss sich über das Umfragethema informieren und in angemessener Frist dazu Stellung nehmen können)
- Eigentümerpartner (Ehegatten) können ihr Stimmrecht nur gemeinsam ausüben
- ist Gegenstand eines Beschlusses ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem WE, so ist dieser selbst nicht stimmberechtigt
- die Mehrheit der Stimmen der WE richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (Anmerkung: maßgeblich ist somit der Grundbuchsstand zur Zeit der Umfrage)
- das Umfrageergebnis muss jedem WE persönlich übermittelt und im Haus angeschlagen werden (wird der Aushang nachträglich entfernt, hat dies auf die Gültigkeit keine Auswirkung)
- ab dem Zeitpunkt des Aushanges beginnt die Frist für die Beschlussanfechtung zu laufen, vor deren Ablauf kein Beschluss rechtsverbindlich werden kann

2.) Die Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002

Sämtliche WE können durch schriftliche Vereinbarung eine Regelung über die Benützung der verfügbaren, allgemeinen Teile der Liegenschaft (zB Abstellplätze, allgemeine Kellerräume) treffen.

Voraussetzungen für das gültige Zustandekommen einer Benützungsregelung:

- Einstimmigkeit (!) innerhalb der EG
- schriftliche Vereinbarung
- der Allgemeinteil der Liegenschaft muss verfügbar (darf also etwa nicht vermietet) sein

Besonderheiten:

- eine einmal getroffene Benützungsregelung wird durch den Wechsel eines WE nicht berührt
- jeder einzelne WE kann die gerichtliche (Neu) Regelung oder Abänderung einer bereits bestehenden Regelung begehren

3.) Die Gemeinschaftsordnung gem. § 26 WEG 2002

Mit der Erlassung einer Gemeinschaftsordnung soll der EG die Möglichkeit gegeben werden, ihre innere Struktur privatautonom zu gestalten.

Sämtliche WE (d.h. es muss wieder Einstimmigkeit vorliegen) können durch schriftliche Vereinbarung bestimmte Funktionen innerhalb der EG (z. B. die Installierung einer Hausvertrauensperson) oder die Form der Willensbildung regeln.

Besonderheiten:

- ein mit einer bestimmten Funktion betrauter WE hat aber keinerlei Vertretungsfunktion gegenüber der EG
- eine einmal erlassene Gemeinschaftsordnung wird durch den Wechsel eines WE nicht berührt
- der Ausschluss von dem WE gesetzlich zustehenden Rechten (z. B. Stimmrecht) ist unzulässig